



平成21年12月7日

Vol. 62

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

不動産なんでも相談

Q. 現在、自己所有の家に家族5人で住んでいるのですが、子どもが来年、小学校にあがります。そうなるのと机や勉強道具などが増え部屋が手狭になってきます。その話しを父親にしたところ、それじゃあ増築すればいいじゃないか。その費用はこちらで出そう。」と言ってくれました。大変ありがたい話で、ぜひ甘えさせてもらおうと思うのですが、税務上気をつけたいといけません。とあります。ちなみに、増築費用はおおよそ500万円〜600万円になるのではないかと思います。」

いよいよ今年も残すところ一ヶ月を切りましたね。この一年を振り返ってみて、良いことがたくさん思い浮かぶ一年になったでしょうか?もし「NO」という返事がかえってくるようであれば、来年までの残りの時間をつかい、どうすれば今年が「良い年だった」と言えるか考えてみるのも良いですね。終り良ければすべてよし。反省を次に活かして、また新たに始まる一年を楽しんで良い一年にしましょう。今年も感謝でした♪

A. さて、今回のご相談ですが、お父様が増築費用を出してくれるが、税務上どのようなことに気をつければ良いか、ということですね。これはいわゆる『贈与税』のことです。そうです。最高税率50%という日本が一番高い税金です。しかし、今のこの時期に増築費用をポンッと出してくれるのは、とても有難く羨ましいばかりのお話です。そんな中、贈与を受ける場合は三つの対策があります。ですのでそれをご紹介します。(増築資金贈与後半)

鈴木恭蔵の感動体験!

十一月某日、一年に一度だけやってくる鈴木家一大イベントの日を迎えました。そうです・・・勤の良い方はもうすでにお察しの事とは思いますが・・・私の妻の誕生日なんです。年齢はあえて伏せておきますが、この日のために前日からしっかりと準備してきておりましたので、段取りもバッチリです。しかし当日、あれだけしっかりとした予定を立てていたにもかかわらず、家族全員で寝坊・・・お決まりのパターンでした。気を取り直して、妻の誕生日プレゼントを買いに街に出たり、おじいちゃん・おばあちゃんの家に遊びに行ったりと、日頃なかなか出来ない家族の時間を過ごすことが出来ました。そして、何よりもサプライズだったことが、ものすごく久しぶりに妻と二人きりでデート出来たことです。手を繋いでウインドウショッピングしたり、おいしいお寿司を食べたり、出会った頃の二人のような初々しい感じを思い出すことが出来ました(笑)。ちなみに、お寿司も普段は絶対に食べられない大トロや、トラフグ・アワビなどを頂きました。妻の誕生日に便乗して私もおいしい思いをさせて頂きました(笑)。

妻とひさしぶりのデートを満喫しました♪



妻にはなかなか面と向かっては言うことは出来ませんが、日頃の感謝の気持ちを少しでも伝えることが出来たらと思っております。1から10まで面倒を見てもらっておりますので、少しでも妻にお返しが出来るように、頑張りたいと思います。

地域イベント情報

★【男の茶会】・・・お点前などの一連の接待を男性が行います♪

◎日にち・・・12月23日(祝)9時〜14時

◎場所・・・小倉城庭園

◎参加費・・・薄茶2席千五百円要申込

◎問合せ・・・小倉城庭園(093・582・2747)

★【小倉十日免びす祭】・・・あでやかな芸者姿の女性達が商売繁盛を祈願して街を練歩きます。

◎日にち・・・22年1月10日(日)10時〜17時

◎場所・・・小倉都心部(小倉駅周辺等)

◎問合せ・・・小倉北区役所まちづくり推進課(093・582・3335)

増築資金贈与後半

その三つの対策というのは①お父様の持分を登記する、②『親子間借入』にする、③贈与税の申告をして特例の適用を受ける、というものです。

また今回は、息子さん所有の建物(自宅)にお父様がお金を出して増築すると言うことですが、前提条件として増築部分のみをお父様名義にすることはできません。つまりお父様は増築部分を、お父様の共有

持分として登記しない限り息子さんの所有物になつてしまふのです(一個の建物については、一個の所有権のみ。部分所有は認められない、という事です)。そうなるお父から子に対して増築費用の贈与があったときなされ、税金がかかっています。

ということですので①の対策がチラチラと出てしまつていきますがきちんと説明すると、増築前の建物の価格と増築費用の価格の割合でお父様の持分を登記すると、贈与税は回避できます。

例えば、建物を建てるときに2千万円かかっていると、今回贈与される金額が5百万円とした場合は、お父様の共有持分は5分の1になるといふことです。



ただ、①で若干問題になつてくるのは、増築費用をお父様が負担するかわりに息子さんが建物の持分をお父様に譲渡(じょうと)したという形になるので息子さんに譲渡税が生じてきます。(裏面へ)

また譲渡部分について不動産取得税や登記費用がかかってきます。

そして将来、お父様がお亡くなりになり、相続が発生した場合、お父様の持分は相続財産となるため相続でもめないように、遺言等での対策をとることが望ましいでしょう。



そして次に②の『親子間借入にする』の対策についてですが、これには気をつけたいことが4点ほどありますので、説明します。

1、正式な金銭借用書を作成する(一般の文具店などに市販されています)：借入金額・利息・返済期間・支払方法などの借入条件を記載する。借入金額にのじた収入印紙を貼って消印する。

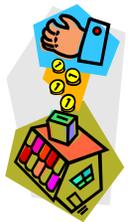
2、利息をつけて金融機関へ毎月返済する：通帳記録が残るようにして契約どおりに毎月ちゃんと返済していく。

3、父親の年齢からみて不自然ではない返済期間にする：お父様が70歳なのに借入年数が30年という設定は不自然ですね。

4、他の借入金がある場合には、返済額の総額が年収の約40%の範囲に収まるようにする。

以上が②の対策です。最後に③の『贈与税の申告をして特例の適用を受け』です。

これは平成21年6月に成立した追加法案により平成21年1月1日〜平成22年12月31日までの間に住宅取得等資金(建物建てたり、増改築する場合など)を直系尊属(父母・祖父母・曾祖父・母)から贈与された場合には総額500万円までの贈与税が無税となりますこの特例は、以前からある年間110万円までの贈与可能金額(暦年課税贈与の基礎控除といえます)と併用できますので、合計610万円までは贈与税がかかりません。あくまでも、住宅取得等に関することに対して贈与した場合です。



③の特例を受ける場合は贈与税額の有無にかかわらず必ず贈与税の申告をしないといけません。詳しくは住所地の所轄税務署になります。

先月グッときた本の紹介

『イチローに学ぶ勝利する人の習慣術』



児玉光雄著 河出書房新社



私の尊敬する人の中で、メジャーリーガーのイチロー選手がいます。と言いつつも私は野球(ソフトボールも)が苦手です。苦手にも関わらず彼のスゴさは分かります。この著書はそんなイチローの「考え方」や「習慣」「行動方法」などをビジネスや普段の生活の場で、どのように取り入れれば今以上に良くなるのかという内容です。A4サイズの見開きで図解などの説明もあり読みやすかったです。しかし読めば読むほど分るのが、彼は生まれつきの天才ではなく、真正銘の努力家だなぁと痛感します。【偉大な仕事を達成するには、才能のある人間でも最低10年以上の血のにじむような努力をして、やっと達成されるものなのだ。～中略～ 忍耐と粘り強さこそ、成功者の保有する最大の武器であり、共通点である。まさに「継続は力なり」なのである。(本文より抜粋)】また、このような努力もなんなくこなすイチローの秘密には【**【他を寄せつけない強烈な信念】**があるからこそでしょう。逆を言えば、その信念が自分の中であらゆる問題を克服するヒントがある』と分る。『苦しみの中にこそ、成長のヒントがある』と思えるような気がいたします。今年もあとわずか。一年の反省をし、来年に向けて静かに考えようと思えます。

感動日記

【加来寛の感動体験】

休日には家でジッとしているのが嫌いな私たち家族は、休みの朝、唐突に目的地を決め、行動することがままあります。十一月二十二日の日曜日そんな勢いで「よし！今日は福岡の秋月に紅葉を見にいこう！」ということになり、急ぎよ出発。秋月に足を運ぶのは初めてだったので、周辺の雰囲気はしつとりと落ち着いたとても風情のある場所でした。紅葉もさることながら、今は中学校になっていく「秋月城跡」や歴史を感じる「侍坂」など周辺を散策しながら、地元のお店や近所のおばちゃんたちの笑顔にも触れ、古きよき日本の歴史に、情緒を感じる時間を家族で過ごすことができました。

【井料隆彦の感動体験】

11月25日と26日、加来とふたりで下半期の会社の方針を決める一泊二日の合宿を行いました。半期に一度このような合宿を行っています。今回は「直方いいの村」に泊まるので合宿でした。宿舎を利用しての合宿の時、間帯は近くにある「福智山ろく花公園」の自然あふれる中で二日間わたりミリートイキングを実施。もみじの紅葉、クレイに整えられた芝生などなど、大自然からエネルギーをたくさんもらいながら、非日常の中でとても実のある話し合いができました。加来と私が抜けて人数が少なくなる中、快く送り出してくれた

【園田博美の感動体験】

引越しました！引越先は、加来不動産の事務所にとっても近いアパートで生活に便利な場所です。移動させる荷物が少ないので引越屋さんには依頼をせず自分達で荷物を移動させる事にしました。引越当日は、井料部長と奥様それに引越屋さんでの勤務経験がある我ががヒーロー鈴木恭蔵君がお手伝いをしてくださいました。私一人では、とても出来ないことを沢山手伝って頂き本当に感謝致しております。同時に心強い気持ちにもなりました。縁起物の「引越蕎麦」もみんなでお食いしました。お側に未永く長くお付き合いを今後もしっかりお願い致します。

【石川明人の感動体験】

十月から十一月にかけて資格試験を受けました。その資格の名前は「住宅ローンアドバイザー」。住宅ローンを分かりやすく説明し、的確なローンのご紹介をするための資格です。不動産業界に勤める者として、また自分のスキルアップのためにも是非取りたいと思っていました。午前から夕方まで講義があったのですが、年齢層は様々。二十代から三十年代の方までいらっしゃいました。特に二三年輩の方々は講義を熱心に聞いておられ、その学ぼうとする姿勢に感銘を受けました。私もいくつになっても色々なことを吸収していこうと思えます。ちなみに、試験結果はもうすぐ出ますのでドキドキです。